

Zmluva o nájme bytu č. 13/1

uzavretá podľa § 12 zákona 443/2010 a ust. § 663

a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.

Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Obec Malatíny**
Malatíny 9
IČO: 00315 605
zastúpenie: Ing. Peter P e t h ö, starosta obce
Bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Liptovský Mikuláš
Číslo účtu : 1682803656/0200, IBAN : SK17 0200 0000 0016 8280 3656

Nájomca: **meno : Ing. Miroslav Podhorány**
narodený:
rodné číslo:
trvalé bydlisko:

Článok I.

Prehlásenie prenajíateľa

1.1. Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 13 nachádzajúce sa na parc.č.1/4, LV 276 v katastrálnom území Obce Malatíny.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

2.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:

byt č. 1 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. 13 Byt je zaradený do I. kategórie.

Podlahová plocha bytu: 79,98 m².

Byt pozostáva z 3 izieb, z príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, sklad, vstupná chodba, kúpeľňa a WC a ostatnej plochy, ktorú tvorí balkón.

2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

obývacia izba 14,485 m²

detská izba 11,76 m²

spáľeň 12,795 m²

kuchyňa 17,74 m²

vstupná chodba 14,87 m²

kúpeľňa, WC 8,331 m²

sklad 7,446 m²

balkón 6,47 m²

2.3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo vybavený v zmysle Záznamu o prevzatí bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.

- 2.4. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
- 2.5. Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.
- 2.6. Prenajíateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.
Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy.

Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu

- 3.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy
od 2.1.2015 na dobu určitú do 31.12.2017
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:
 1. Meno : Mgr. Lucia Podhorány,
 2. Meno : Saskia Podhorány,
 3. Meno : Sebastián Podhorány,
- 3.3. V prípade dodržania stanovených podmienok podľa VZN č. 1/2012 o podmienkach a kritériách pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, má právo nájomca na **opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu**. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa Finančná zábezpeka vysporiada .
- 3.4. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil zmluvné podmienky.
- 3.5. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave s prihladením na primerané opotrebovanie prenajíateľovi v posledný deň trvania nájmu (do 12:00 hodiny)**. Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajíateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.
- 3.6. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajíateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**
- 3.7. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajíateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajíateľom - vlastníkom bytu (obcou Malatíny) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku ponížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

- 5.1 Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v evidenčnom liste, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu k tejto nájomnej zmluve. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB na výstavbu bytového domu. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou a nájomca je povinný túto úpravu výšky nájomného rešpektovať.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **838,38 €** na č. účtu: **1682803656/0200 (IBAN: SK17 0200 0000 0016 8280 3656) VS:131**, prípadne v hotovosti do pokladne Obce Malatíny, ktorú bude prenájomca viesť na osobitnom účte a jej použitie, vyúčtovanie, ako aj odpočty bude vykonávať v súlade so schváleným VZN č. 1/2012
- 5.3. Okrem nájomného je nájomca povinný prenájomcaovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, ČOV, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch, výkon správy bytového domu, poistné a príspevok do fondu obnovy a údržby bytového domu. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca** na bežný mesiac **prevodom** na bankový účet : VUB a.s. pobočka Liptovský Mikuláš **číslo účtu: 1682803656/0200 , (IBAN SK17 0200 0000 0016 8280 3656), variabilný symbol: 131**, prípadne v hotovosti do pokladne Obce Malatíny
- 5.4. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, prenájomca si môže uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej 0,83€ za každý aj začatý mesiac omeškania .
- 5.5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady . Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
- 5.6. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohládávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok V.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:
 - a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenájomcaovi,
 - b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
 - c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jej rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať,

- d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
- e) potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
- f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- g) umožniť prenajímateľovi vykonať právo kontroly svojho majetku vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť,
- h) dodržiavať domový poriadok schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
- i) prenajímateľovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcu, a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.

6.2. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:

- a) umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
- b) bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.), a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.

6.3 Prenajímateľ má právo:

- a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
- b) v prípade živelnej pohromy (únik vody, porucha na elektrickom zariadení , požiar) alebo v prípade ,že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa , alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo kompetentná osoba, ktorej sa porúch týka (vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchlá zdravotnícka služba.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

7.1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list a Záznam o prevzatí bytu.

7.2. Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarnymi poplachovými smernicami a zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Domový poriadok a Požiarné poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v príslušnom bytovom dome.

7.3. V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Malatíny upravujúcim nájom obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

7.4. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.

- 7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 7.6. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 7.7. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
- 7.8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Malatínach dňa: 31.12.2014

V Malatínach dňa: 31.12.2014

Za prenajímateľa:

Nájomca:

SIGNED

SIGNED

.....

.....

Ing. Peter Pethö
starosta

Ing. Miroslav Podhorány
nájomca